HOTEL NOVOTEL MANADO,

Bentuk dinamis untuk hotel di tepi laut

Manado, kota cantik di Utara Indonesia, kini tengah mengembangkan berbagai fasilitas, termasuk pelabuhan udara dan penginapan. Hal itu tidak lain untuk mengakomodasi kegiatan usaha dan pariwisata yang menunjukkan peningkatan cukup signifikan dari tahun ke tahun.

Salah satu fasilitas yang segera akan melengkapi ibukota propinsi Sulawesi Utara ini, adalah Hotel Novotel Manado. Hotel yang hingga September lalu, progres pelaksanaan konstruksinya mencapai 85 persen, direncanakan melaksanakan soft opening Januari tahun depan.

Hotel berkapasitas 300 kamar ini, terletak di Jalan Piere Tendean Boulevard, salah satu jalan yang amat terkenal di Manado karena posisinya yang bersisian dengan pantai Teluk Manado. Pembangunan hotel berketinggian 11 lantai ini, merupakan bagian suatu pengembangan daerah komersial dan pariwisata terpadu pada lahan seluas 4,5 ha. Dengan Jalan Piere Tendean Boulevard sebagai akses utama, master plan pengembangan terpadu tersebut meliputi hotel, pusat perbelanjaan, perkantoran, dermaga, dan pusat rekreasi. Areal yang kemudian dikenal sebagai Manado Boulevard Centre ini, dikembangkan oleh PT Binaperkasa Indograha.

"Investasi kami bertitik tolak pada studi kelayakan yang dilakukan dan data yang menunjukkan adanya kenaikan kunjungan dari mancanegara maupun nusantara yang signifikan dari tahun ke tahun, baik untuk tujuan bisnis maupun wisata," ujar Ir. Handojo Indrapudjiono, M.B.A. sambil menambahkan, "Bila kita bandingkan grafik kunjungan sekarang ini dengan empat atau lima tahun yang lalu, kenaikannya cukup bagus. Apalagi sekarang ini, pemerintah sudah membuka bandara Sam Ratulangi, sebagai salah satu pintu gerbang yang bisa menerima penerbangan langsung dari luar negeri. Hal itulah antara lain yang memberanikan kami membangun hotel yang cukup besar untuk ukuran Manado saat ini." Mengenai pasar yang akan dijaring Hotel Novotel Manado, menurutnya, sekitar 65 persen berasal dari tamu nusantara.

Fasilitas yang lengkap

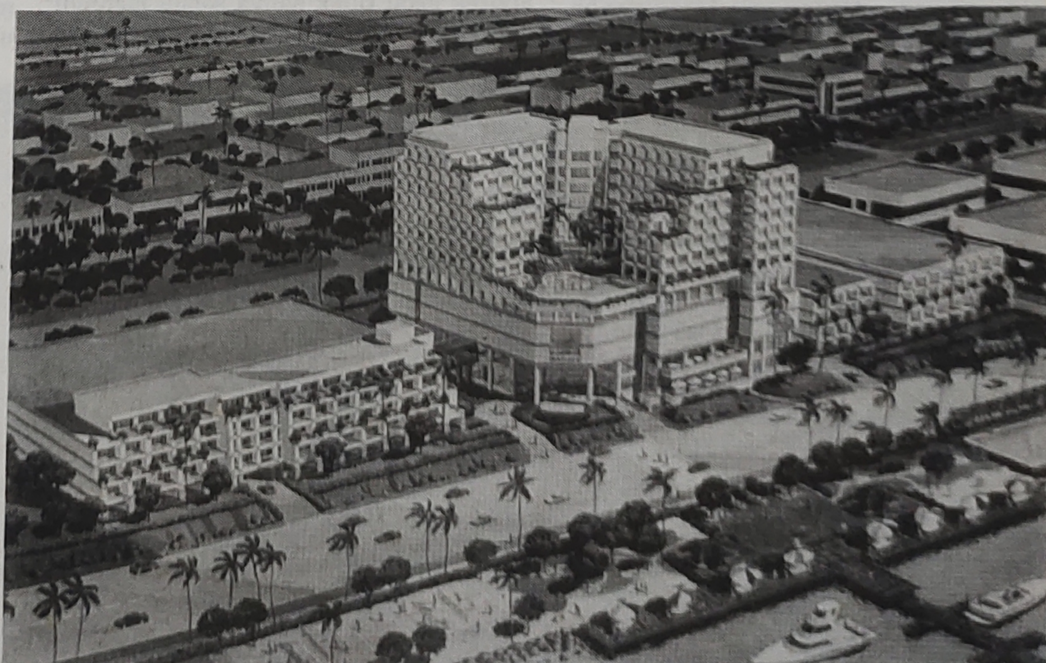
Menurut General Manager PT Binaperkasa Indograha ini, gagasan mengembangkan hotel berbintang empat tersebut muncul sekitar tiga tahun yang lalu. Dan kemudian dilanjutkan dengan perancangan pada tahun 1993 dan pelaksanaan konstruksi pada pertengahan 1994.

Mengenai juga dibangunnya fasilitas perbelanjaan, perkantoran, marina dan rekreasi, menurut Handoyo yang dalam wawancara didampingi manajer proyek - Ir. Soekamto Tjahjonoadi, MSIE, serta Ir. Tenny Sandjaja dan Ir. Yanne M. Wariki yang menjadi koordinator proyek, hal tersebut dilatarbelakangi keinginan menyediakan fasilitas wisata selengkap-lengkapnya. "Bila kita mengenal istilah *one stop shopping*, yang kita coba kembangkan di sini adalah *one stop facilities*," ujarnya. Dengan adanya fasilitas tersebut, tambah Handojo, merupakan nilai lebih bagi hotel, disamping kehadirannya turut menambah semaraknya daerah tersebut.

Menurut Tenny, sebelumnya daerah tersebut relatif sepi. Dan, kini berkembang menjadi area komersial yang ramai menyusul beroperasinya pusat perbelanjaan. Area perbelanjaan yang berada satu bangunan dengan hotel dan menempati empat lantai telah dibuka lebih dulu. Demikian pula halnya dengan ruko yang sebagian besar digunakan untuk perkantoran. "Melihat animo masyarakat yang tinggi, kini kami segera akan mengembangkan bangunan empat lantai sebagai perluasan dari pusat perbelanjaan," papar Tenny.

Dipilihnya fasilitas marina misalnya, papar Handojo, mengingat wisatawan ke Sulawesi Utara umumnya untuk tujuan berwisata air di Bunaken. Jadi, dengan membangun fasilitas dermaga, akan memudahkan wisatawan menuju ke lokasi yang memiliki taman laut yang secara dunia diakui sebagai salah satu yang terbaik. "Kebetulan lokasi hotel kita berada di jalan yang bersisian dengan pantai sehingga memungkinkan dibangunnya dermaga," tambahnya.

Untuk keperluan wisata air, dermaga, lanjut Tenny, dilengkapi dengan beberapa kapal dengan tipe yang berbeda-beda. Kapal tersebut adalah 2 unit semi submersible cruises, 2 unit dive pleasure boat yang masing-masing berkapasitas 100 orang, 1



Perspektif Hotel Novotel Manado dari Jalan Piere Tendean Boulevard. Tampak bangunan sayap dari sisi kiri dan bangunan pusat perbelanjaan di sisi kanan yang merupakan perluasan yang sudah ada



Lobi utama dengan olahan bergaya moderen. Material finishing yang digunakan antara lain bahan marmer dan granit untuk lantai

Hubungan antara hotel dan perbelanjaan terdapat di lantai dua, melalui sebuah pintu.

Lantai tiga dan empat seluruhnya digunakan untuk pusat perbelanjaan. Selanjutnya, ungkap Wisaksono, lantai lima ke atas digunakan untuk kepentingan hotel. Pada lantai lima sebagian digunakan untuk ruang-ruang rapat (480 m2) dan sebagian lagi untuk kamar-kamar tamu.

Sementara lantai enam diperuntukan sebagai *banquet hall* (1.200 m2) yang berkapasitas 1.000 orang. Lantai enam dengan ketinggian ceiling 7 m ini, memiliki mezanin yang dimanfaatkan sebagai pusat kebugaran (200 m2) dan *fun pub karaoke* (600 m2). Kolam renang juga terdapat pada lantai enam. Di sekitar kolam renang dilengkapi taman dan plaza yang dapat digunakan untuk barberque. Sementara itu, lantai tujuh ke atas diperuntukan kamar-kamar tamu.

Ke-300 kamar hotel ini, jelas Tenny, terdiri dari 2 kamar presidential suite, 220 kamar pada bangunan induk dan 80 kamar all suite sea view garden wing. Ke-80 tersebut berada pada bangunan sayap yang terpisah dari bangunan utama dan menempati lantai dua hingga lima. Sementara lantai satu bangunan sayap dimanfaatkan untuk *shopping arcade* (500 m2), cafe.

Ruang atraktif dengan view menarik

Dijelaskan Wisaksono, gaya arsitektur yang ditampilkan pada Hotel Novotel Manado adalah moderen. Sementara itu untuk menampilkan kondisi tradisional setempat, dicapai dengan penampilan "semangat"nya, yakni kondisi alam setempat dimana lokasi hotel terletak di daerah yang dikelilingi oleh bukit dan laut.

Hotel ini mengambil massa dasar berbentuk empat persegi, yang kemudian dipotong di beberapa tempat sehingga melahirkan bentuk yang dinamis. Bentuk dinamis tersebut, dikombinasi dengan teras maupun balkon dari kamar-kamar tidur sehingga melahirkan ruang- ruang yang atraktif. Menurut Wisaksono, dengan gubahan massa demikian, semua kamar tidur mendapat pandangan yang menarik. Sebagian kamar tidur mendapat view ke laut, sebagian lagi ke gunung, dan ke dalam yakni kolam renang dan taman yang berada di atap lantai 6.

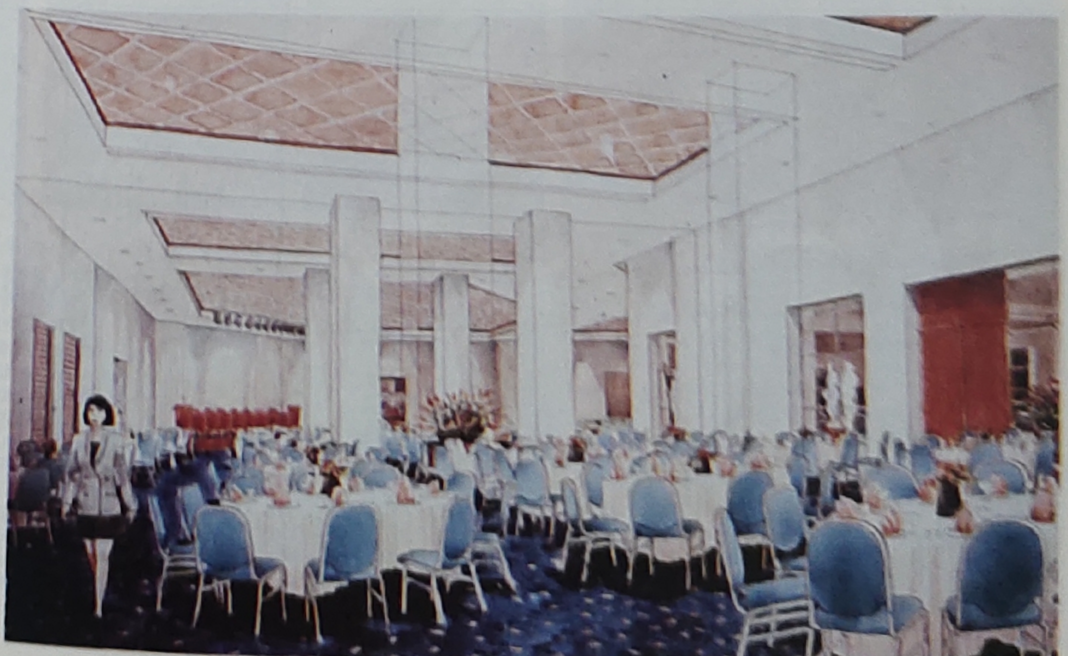
Demikian pula dengan ruang publiknya. Semua ruang publik hotel berbintang empat ini, memiliki view menarik. Coffee shop, restoran, lounge yang masing-masing dilengkapi dengan teras, serta lobi misalnya, mendapat view langsung ke arah laut. Kolam renang dan plaza juga mempunyai view ke laut.

"Dengan bentuk dinamis dan berteras-teras diharapkan dapat mencerminkan kesatuan dengan alam setempat yang dikelilingi bukit dan laut," ujar Wisaksono sambil menambahkan, balkon setiap kamar tidur akan ditanami pohon dan bunga sehingga secara keseluruhan akan menjadi "skyline" estetis yang menarik. Desain teras tersebut diperkuat dengan konsep lansekap sepanjang teras yang dilengkapi dengan pedesatrian dan gugusan pohon-pohon kelapa.

Sementara itu, lanjutnya, dengan pola "*square*" pada tampak bangunan dan permainan maju mundur bidang masif dan kaca ingin ditampilkan bentuk-bentuk sederhana yang pada akhirnya dapat mencerminkan suatu hotel berkelas.

Finishing fasada hotel ini dengan cat tekstur dan kaca jernih berwarna krem. "Kita ingin bangunan hotel tampil cukup menonjol, namun tidak dominan di lingkungannya," ujar Wisaksono mengenai digunakannya warna krem. Sementara itu kusen jendela diselesaikan dengan cat warna hijau.

Interior hotel yang diolah dengan konsep moderen. Dijelaskan Tenny, untuk lobi dipilih olahan yang memberi kesan megah. Nuansa itu antara lain, diupayakan muncul melalui materialnya. Lantai lobi, misalnya, diselesaikan dengan material marmer dan granit. Sementara lantai kamar-kamar tidur diselesaikan dengan karpet. "Karena merupakan hotel bisnis, warna yang digunakan warna tidak terlalu santai. Tetapi kamar-kamar pada bangunan



Banquet hall di lantai 6 yang dapat menampung hingga 1.000 orang



Restoran

membuat *detail drawing* ataupun hanya memberi input-input berupa peraturan bangunan setempat," ujarnya. Menurutnya, arsitek lokal mempunyai kelebihan, karena sangat mengenal kondisi daerah setempat dan mampu menerjemahkan keinginan—keinginan pemilik modal dari segi bisnisnya.

unit lunch & dinner cruises kapasitas 200 orang dan 2 unit sporty pleasure masing-masing kapasitas 100 orang. Disamping itu juga terdapat 6 unit dive boat masing-masing berkapasitas 15 orang, 5 unit fishing boat, 8 unit jet ski dan 1 unit para sailing.

Menurut Handojo, total investasi perusahaannya pada proyek hotel, pusat perbelanjaan, marina dan fasilitasnya sekitar USD 83 juta.

Hotel bisnis sekaligus resort

Dermaga, ungkap Ir. Wisaksono, desain arsitek untuk hotel dan master plan pengembangan terpadu ini, dikembangkan sebagai pusat rekreasi bersama beberapa fasilitas lain . Mengambil tempat sepanjang 500 m dengan lebar 30 m, pusat rekreasi tersebut terdiri dari dermaga, 4 buah lapangan voli pantai, 2 buah lapangan tenis, kolam renang, sekolah menyelam, live music plaza, dan kios-kios cendera mata serta cafe. Dermaga bersama *jetty* sepanjang 58 m berada tepat di depan hotel.

Pusat rekreasi sepanjang 500 m ini, berakhir tepat pada tapak yang rencananya akan dibangun Hotel Ibis. Hotel bintang tiga tersebut juga dikembangkan oleh PT Binaperkasa Indograha. "Dengan konsep lansekap terpadu, diharapkan area tersebut akan menyatu dan mempunyai nilai estetis dan komersial yang tinggi," ujar Wisaksono.

Menurut Handojo, pelaksanaan konstruksi Hotel Ibis akan dimulai setelah selesainya konstruksi Novotel Manado. Dijelaskan Wisaksono yang juga menjadi desain arsitek pada Hotel Ibis tersebut, hotel berbintang tiga itu menempati lahan seluas 5.000 m2. Sementara kamar yang direncanakan adalah 250 kamar. Hotel berlantai 10 plus satu lantai besmen ini memiliki konsep pencapaian yang sama dengan Novotel Manado, yakni dari Jalan Piere Tendean Boulevard. Sementara Jalan Sam Ratulangi dimanfaatkan sebagai sarana pencapaian menuju diskotek yang direncanakan di lantai satu.

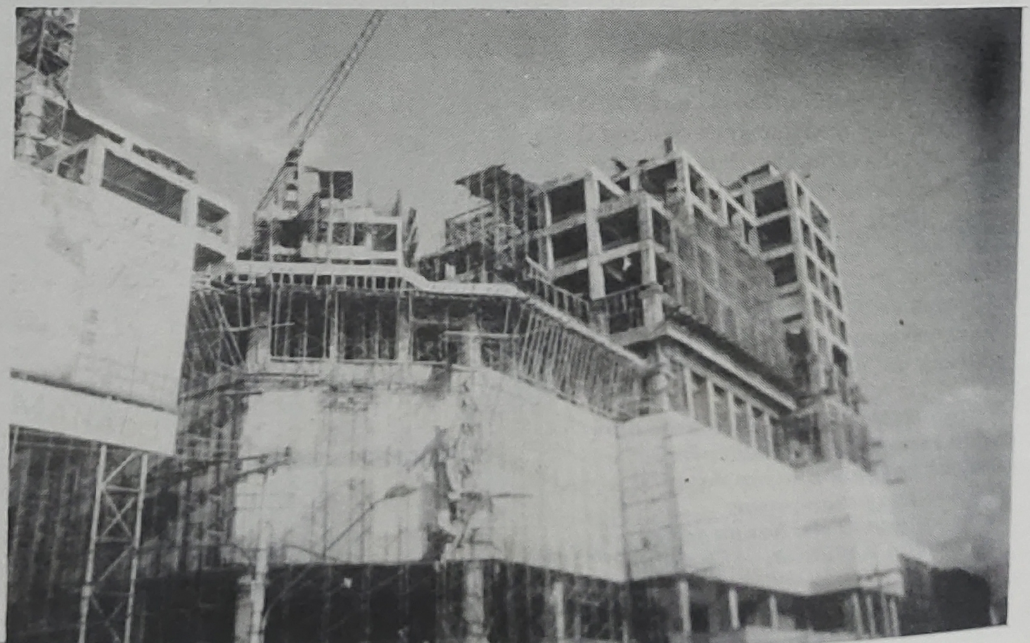
Konsep Hotel Novotel Manado, jelas Wisaksono, adalah hotel bisnis, mengingat lokasinya yang hanya sekitar lima hingga 10 menit dari pusat kota. Namun, karena potensi tapaknya yang memungkinkan mengakomodasi tujuan wisata, perancangan hotel ini juga memperhatikan kepentingan resort. "Lokasi hotel, selain berada di dekat laut juga dikelilingi bukit. Suatu potensi yang amat tinggi nilainya sebagai hotel resort," ujar arsitek yang mendapatkan proyek ini melalui semacam sayembara.

Proposal yang diajukan oleh arsitek lulusan ITB ini, bersaing dengan beberapa proposal lain, termasuk yang diajukan oleh beberapa konsultan asal Australia. "Dipercayanya saya di proyek ini, membuktikan arsitek lokal tidak hanya selalu menjadi "partner" konsultan asing yang hanya

Satu massa dengan pusat perbelanjaan

Hotel dengan total luas lantai bangunan 34.410 m2 ini, terdiri dari 11 lantai ditambah satu lantai besmen. Lantai besmen diperuntukan sebagai sarana parkir, ruang mekanikal elektrikal dan sebagian fungsi *back of the house*. Sedangkan lantai satu diperuntukan sebagai lobi hotel, coffee shop berikut terasnya (1.000 m2), dan pusat perbelanjaan. "Antara hotel dan pusat perbelanjaan memiliki pintu masuk yang terpisah. Pintu masuk hotel melalui Jalan Piere Tendean Boulevard, sementara pintu masuk pusat perbelanjaan dari Jalan Sam Ratulangi. Hal tersebut dimungkinkan karena tapak diapit oleh kedua jalan tersebut," jelas Wisaksono.

Lantai dua juga diperuntukan untuk kedua fungsi tersebut. Bagian yang menghadap Jalan Piere Tendean atau pantai dimanfaatkan untuk fungsi hotel, yakni restoran (550 m2), *lobby lounge* berikut terasnya (750 m2), ruang rapat, dan *business center*. Sementara bagian yang menghadap Jalan Sam Ratulangi diperuntukan sebagai pusat perbelanjaan.



Dalam masa konstruksi

sayap olahannya lebih mengarah ke resort," tambah Handojo.

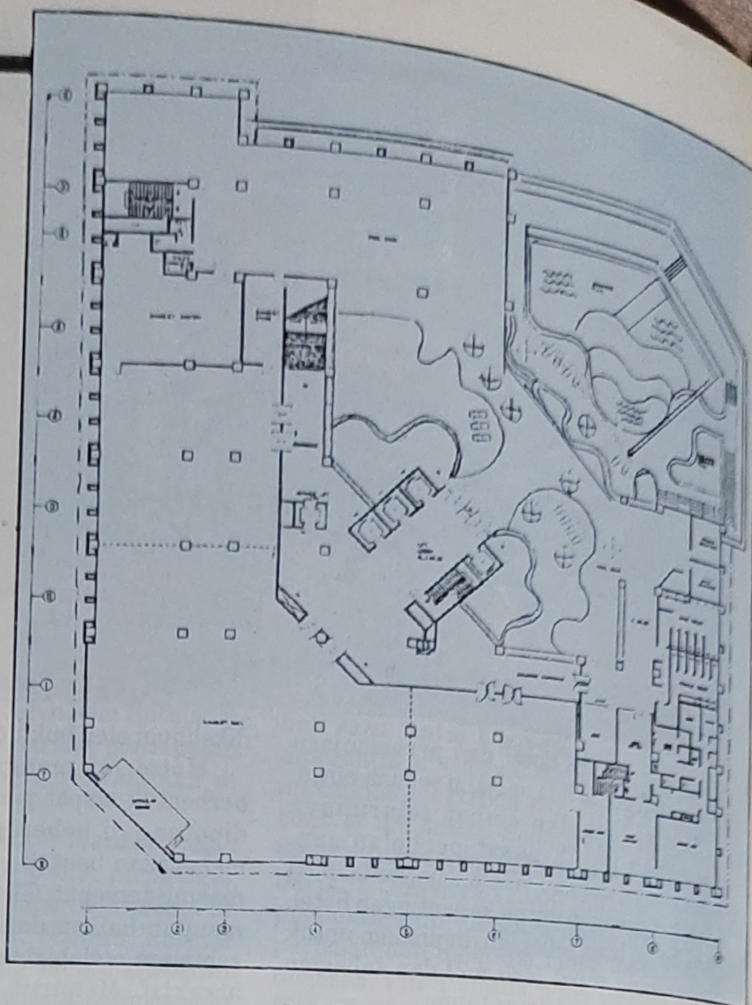
Sistem AC yang digunakan adalah sentral dengan air cooled system. Sementara sarana transportasi vertikal terdiri dari 4 unit lift penumpang, 1 unit lift servis, dan 2 unit dumbwaiter.

Kontrol yang lebih baik

Menurut Wisaksono, selama proses perancangan tidak dijumpai kendala yang berarti, sekalipun operator hotel masuk saat proses desain telah rampung, dan menginjak pada tahap pelaksanaan konstruksi struktur. "Secara garis besar Accor Asia Pacific sebagai operator hotel menerima desain kita. Sekalipun demikian, perubahan atas permintaan mereka tetap ada, namun hanya pada hal- hal yang tidak prinsipal," ujar Wisaksono sambil menambahkan, "Bukan merupakan keharusan operator hotel terlibat sejak awal sepanjang arsitek sudah menguasai seluk beluk perhotelan." Pada perancangan Hotel Ibis, Accor Asia Pacific yang juga akan menjadi operator hotelnya terlibat dari awal perancangan.

Pekerjaan konstruksi hotel ini, jelas Tenny, diberikan pada PT Papetra Perkasa Utama sebagai kontraktor utama. Kontraktor tersebut menangani seluruh skup pekerjaan, kecuali interior. Sementara pengelolaan dan pengawasan proyek ditangani oleh tim *in-house* Binaperkasa Indograha. Menurutnya, digunakan pola demikian karena memberi beberapa keuntungan. Pertama, dapat menekan cost, dan dapat melakukan kontrol secara lebih baik sehingga pada akhirnya diperoleh kualitas yang baik, terutama dalam interior. Dalam hal ini sebagian suplai material interior dilaksanakan oleh Binaperkasa Indograha.

Denah lantai 6



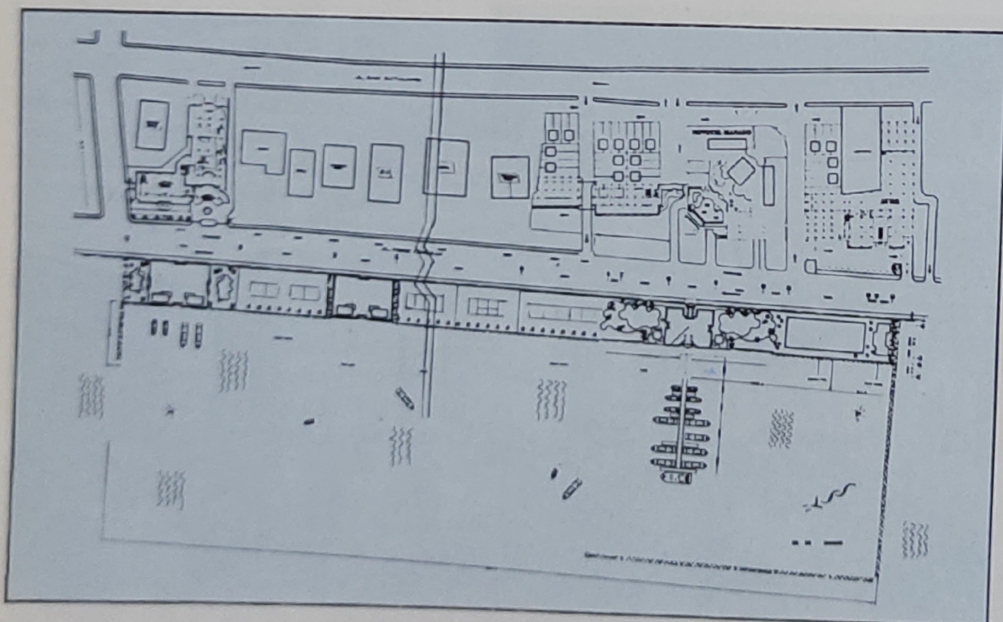
Menurut Site Manager PT Papetra Perkasa Utama Ir. Herry Tanda, yang diantisipasi sebagai lintasan kritis dalam pekerjaan konstruksi hotel ini, adalah toilet mengingat jumlahnya yang banyak dan harus berpenampilan sempurna. Sementara itu urut-urutan pekerjaan di lapangan dimulai dengan pekerjaan pondasi, struktur atas, instalasi M&E, arsitektur, perlatan M&E, interior dan furnitur. Namun, pada kenyataannya pekerjaan dilaksanakan ssecara overlapping.

Menurutnya, pemesanan material menjadi aspek yang sangat penting, mengingat sebagian besar material utama didatangkan dari Jakarta, dan waktu pengiriman dari Jakarta ke Manado berkisar antara 14 hingga 30 hari. Mengenai kendala teknis yang dijumpai selama pelaksanaan konstruksi, menurutnya, berkaitan dengan kurangnya tenaga terampil sehingga sebagian harus didatangkan dari Pulau Jawa. Selain itu, juga berkaitan dengan pelaksanaan pekerjaan yang berada di atas areal pusat perbelanjaan yang telah beroperasi. Mengenai kendala non teknis, menurutnya, berkaitan dengan saat kekurangan semen di pasaran.

Proyek ini, ungkapnya, menyerap volume beton sebesar 18.600 m3, yang antara lain untuk pekerjaan pondasi dan poer (1.820 m3), balok dan plat (112.600 m3), kolom (3.300 m3) dan lain-lain 880 m3. Pelaksanaan konstruksi dilaksanakan dengan sistem konvensional. Tenaga kerja yang terserap rata-rata sekitar 700 orang. Sementara alat bantu yang digunakan 2 unit tower crane, 1 unit eurolift, 1 unit batching plant.

Siklus pekerjaan struktur pada lantai tipikal adalah 24 hari. Cukup lamanya waktu yang dibutuhkan tersebut, menurut Herry, mengingat di Manado tidak ada beton siap pakai seperti halnya di Jakarta, sehingga pengecoran dapat terlaksana 1 atau 2 hari. Saat ini, di Manado, pengecoran tiap lantai lebih dari 5 hari. □ Ratih

Site plan



Pemilik Proyek:
PT Binaperkasa Indograha
Manajemen Hotel:
Accor Asia Pacific
Konsultan Utama:
PT Berechtan Indotama
RCTP, Kuala Lumpur (Desain Interior)
Wisaksono, Jakarta (Desain Arsitek)
Sek San, Kuala Lumpur (Desain Lansekap)
Ridwan Associates, Jakarta (Struktur)
Armecon, Jakarta (M&E)
Kontraktor Utama:
PT Papetra Perkasa Utama